

0-793552

На правах рукописи



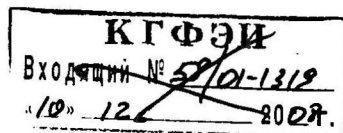
**АЛЕКСЕЕВ Роман Николаевич**

**СИСТЕМА БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ И ЕЕ РАЗВИТИЕ  
В РОССИИ**

**Специальность: 08.00.10 - "Финансы, денежное обращение и кредит"**

**Автореферат  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук**

Саратов - 2008



Работа выполнена на кафедре денег и кредита Саратовского государственного социально-экономического университета.

Научный руководитель - канд. экон. наук, доцент  
Былинкина Валентина Сергеевна

Официальные оппоненты - д-р экон. наук, профессор  
Коробов Юрий Иванович  
- канд. экон. наук, доцент  
Мягкова Татьяна Леонидовна

Ведущая организация - Хабаровская государственная академия  
экономики и права.

Защита состоится 27 декабря 2008 года в 13<sup>00</sup> час. на заседании диссертационного совета Д 212.241.03 при Саратовском государственном социально-экономическом университете по адресу:

410003, Саратов, Радищева, 89, Саратовский государственный социально-экономический университет, ауд. 843.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке университета.

Автореферат разослан 27 ноября 2008 года.



Ученый секретарь диссертационного  
совета, д-р экон. наук, профессор

С.М. Богомолов

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** В связи с необходимостью повышения уровня экономического состояния России и решения важнейших социальных задач все большую актуальность в последние годы приобретало развитие системы ипотечного кредитования, становление которой началось в России с 1998 г., с принятием Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

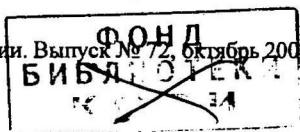
С этого времени ипотека в России, в том числе осуществляемая через банковский сектор, последовательно набирала темпы. Но развитие различных видов ипотек (производственной, земельной, жилищной) шло несинхронно. Не получила должного развития производственная ипотека, не отработаны отраслевые подходы в ее функционировании. Земельная ипотека находится в стадии становления в связи с несовершенством законодательного обеспечения, неразвитостью рынков (земельного, земельно-ипотечного кредитования, земельно-ипотечных ценных бумаг), отсутствием субъектов рыночной инфраструктуры, обеспечивающих рефинансирование земельно-ипотечных ссуд, и др.

Интенсифицировалась в последние годы только жилищная ипотека. По данным Банка России<sup>1</sup>, ипотека выросла в 2005 г. в 3,1 раза, в 2006 г. - в 4,8 раза. Но в связи с начавшимся мировым ипотечным и финансовым кризисом, который в 2007 - 2008 гг. инфинировал и российскую экономику, рост ипотеки в России остановился, увеличившись в 2007 г. лишь в 2,1 раза. В 2008 г. происходит резкое снижение ипотеки по сравнению с 2007 годом.

Неопределенность и риск на ипотечном поле определили поведение банков, предоставляющих ипотечный жилищный кредит. Многие из них закрыли ипотечные программы. Это обусловлено, с одной стороны, ростом рисков по ипотечным кредитам из-за их невозврата. К концу 2008 г. прогнозируется значительное увеличение просроченной задолженности по портфелям ипотечных кредитов. С другой стороны, у банков сократилась ресурсная база для такого кредитования: в условиях мирового экономического кризиса закрыты зарубежные источники ресурсов, сократилось межбанковское кредитование, усилился отток средств клиентов из банков, в связи с кризисом на рынке ценных бумаг стали невозможными выпуск ипотечных ценных бумаг и секьюритизация ипотечных активов. А подпитка банков ресурсами за счет средств бюджета и государственных корпораций в условиях кризиса осуществляется частично и только по ограниченному кругу системообразующих банков. У большинства же банков, особенно региональных, происходит ресурсное сжатие, что грозит сжатием ипотеки как экономического института.

В сложившихся условиях необходимо менять стратегию в части банковских активов. Без банковских вложений невозможно обеспечить восстановление и развитие экономики. Но вложения нужно проводить по избирательным направлениям при государственной финансовой поддержке. В силу важности ипотеки

<sup>1</sup> Обзор банковского сектора Российской Федерации. Выпуск № 72, октябрь 2008 г.



в решении социальных и экономических проблем, она может быть одним из таких избранных направлений. Однако развитие ипотеки может успешно происходить только при совершенствовании управления ею.

Таким образом, актуальность данного диссертационного исследования обусловлена:

- 1) отсутствием в России системы ипотечного кредитования, объединяющей на единых принципах все виды ипотек и определяющей их синхронное развитие;
- 2) незавершенностью рыночных преобразований в сфере земельно-ипотечного кредитования;
- 3) неразвитостью производственной ипотеки;
- 4) кризисом жилищной ипотеки и необходимостью выхода из него, в том числе с помощью государственной поддержки и совершенствования банковского управления ипотечным кредитованием.

**Степень разработанности проблемы.** Большой вклад в разработку вопросов, связанных с изучением сущности банковского ипотечного жилищного кредита, его моделей, внес ряд отечественных ученых: Т.А. Акулова, О.С. Белокрылова, А.Г. Богданов, Ш.М. Валитов, З.Л. Гарипова, Ю.В. Головин, И.В. Довдиенко., В.В. Есипова, В.В. Иванов, А.Г. Ивасенко, Ю.Б. Ильина, Е.Г. Кириченко, С.В. Козлова, С.С. Колобов, Н.Б. Косарева, Ю.С. Крупнов, В.А. Кудрявцев, В.Е. Кудрявцева, В.И. Лимаренко, О.В. Литвинова, М.П. Логинов, Н.М. Макаренков, И.В. Мусина, Р.А. Нугаев, И.В. Павлова, И.А. Разумова, Н.Н. Рогожина, Л.И. Рябченко, Д.А. Сергеев, В.В. Смирнов, В.Н. Соколов, О.Ю. Старков, А.Н. Ужегов, С. В. Федорова, Н.Е. Фролов, Г.А. Цилина, Е.В. Черных, В.И. Яхимович.

К числу авторов, поднимающих проблематику земельной ипотеки, можно отнести С.Б. Батлер, В.С. Ема, С.В. Козменкова, Н.И. Кресникова, Н.А. Кричевского, О.И. Лаврушина, И.В. Ларионову, Г.А. Севрюкова, В.Н. Хлыстуна и др. Особенности производственной ипотеки уделили свое внимание В. Синько, Е. Черноусова, А. Шаронин и др.

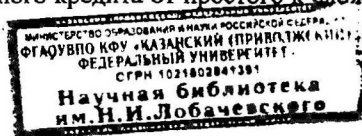
Предметом их изучения является ипотечный институт, функционирующий в бескризисной ситуации. Все виды ипотек рассматриваются изолированно друг от друга, а не как единая система, и, как правило, без управленческого аспекта.

Актуальность и недостаточная научная разработанность проблем отечественной теории и практики системы ипотечного кредитования предопределили выбор темы, цель и задачи диссертационного исследования.

**Цель диссертационного исследования** - теоретическое обоснование функционирования системы банковского ипотечного кредитования и определение путей ее развития.

**Задачи исследования.** Для реализации поставленной цели потребовалось решить следующие задачи, определившие логику диссертационного исследования и его структуру:

- уточнить понятийный аппарат банковского ипотечного кредитования в условиях рыночной среды и эволюции ипотечного кредита от простого к сложному;





- раскрыть природу банковского ипотечного кредита;
- определить состав системы банковского ипотечного кредитования в русле современных тенденций развития ипотечного кредита и ипотечной инфраструктуры;

- основываясь на теории систем, систематизировать и обосновать принципы организации и функционирования системы ипотечного кредитования;

- классифицировать модели жилищного, производственного и земельного ипотечного кредитования, как элементы системы ипотечного кредитования;

- адаптировать необходимые для эффективного управления системой банковского ипотечного кредитования свойственные управлению в целом и экономике закономерности;

- систематизировать существующий инструментарий управления ипотечным кредитованием для российской банковской практики;

- предложить альтернативные источники формирования ресурсной базы для целей ипотечного кредитования;

- оценить качество действующей в России системы ипотечного кредитования и дать рекомендации по ее развитию;

- дать рекомендации по совершенствованию системы банковского ипотечного кредитования в России.

**Предметом исследования** выступили экономические отношения, складывающиеся в процессе осуществления банковского ипотечного кредитования, и организация управления им.

**Объект исследования** - функционирующая в России система банковского ипотечного кредитования.

**Методологической основой исследования** является диалектический метод познания, комплексный и системный подходы, системный анализ. Комплексный подход применен при многоаспектной характеристике ипотечного кредита и системы ипотечного кредитования, системный подход - при структурировании системы банковского ипотечного кредитования, а системный анализ - при оценке качества данной системы на основе принципов функционирования и критериев оценки качества систем.

В процессе исследования использовались такие общенаучные методы и приемы, как научная абстракция, анализ и синтез, методы группировки, сравнения и др.

**Теоретическую базу исследования** составили нормативно-правовые и методические документы в области управления и регулирования ипотечного кредитования банка и банковской деятельности, фундаментальные исследования ведущих отечественных и зарубежных экономистов, посвященные вопросам банковского дела и банковского менеджмента, справочная литература.

**Информационной базой работы** послужили статистические данные Госкомстата РФ, Банка России, Главного управления Банка России по Саратовской области, коммерческих банков Саратовской области, данные информационных агентств, годовые отчеты отечественных банков, вторичная информация зарубежной и отечественной периодической печати ("The Banker", "American

banker", "Банковские услуги", "Деньги и кредит", "Эксперт", "Профиль", "Бизнес и банки", "Финансовая газета" и др.).

**Наиболее важные научные результаты и степень новизны.** Научная новизна диссертационной работы в целом заключается в постановке, теоретическом обосновании и решении комплекса вопросов, связанных с разработкой методологических подходов и научно-практических рекомендаций по организации и управлению банковским ипотечным кредитованием.

Конкретно это выразилось в следующих результатах:

- в целях уточнения соответствующего предмету исследования понятийного аппарата предложена авторская трактовка ипотечного кредита, объединяющая понимание ипотечного кредита как особого, связанного с недвижимостью вида кредита (кредит первого уровня), и основанных на нем особых сделок, связанных с выпуском ипотечных ценных бумаг (кредит второго уровня);

- выявлена отличная от потребительского кредитования природа банковского ипотечного кредита (преимущественно: производительный характер и форма ссуды капитала) и обосновано выделение ипотечного кредита в особую группу кредитов;

- предложено расширенное понимание функций ипотечного кредита (сформулирована дополнительная функция - формирование долгосрочных ресурсов через процесс секьюритизации) и выявлена особенность проявления роли ипотечного кредита в социально-экономическом развитии (мультипликативный и двойственный характер воздействия);

- комплексно охарактеризована система ипотечного кредитования, рассматриваемая на основе объединения институционального и функционального подходов как совокупность кредитно-ипотечных институтов и реализуемых через них экономических отношений;

- дана расширенная характеристика банковского ипотечного кредитования как системы, охватывающей банки, сам ипотечный кредит и его производные формы, реализуемые во вторичных сделках, соответствующие рынки ипотечного кредитования и рынки (сегменты рынка) ценных бумаг и новых участников, которыми являются сокредиторы, ипотечные брокеры, коллекторы, институты рефинансирования;

- разработана авторская типология схем, моделей и механизмов реализации моделей ипотечного кредитования, в рамках которой модели рассматриваются как конкретизация схем ипотечного кредитования, а механизмы - как технологии реализации моделей;

- на основании неразрывности земли и недвижимости как предмета ипотеки выдвинут тезис о необходимости формирования единой системы банковского ипотечного кредитования, объединяющей земельную, жилищную и производственную виды ипотек;

- разработаны необходимые в целях формирования единой системы банковского ипотечного кредитования научные принципы, на базе которых должна функционировать данная система: целенаправленности; целостности и незавершенности; единства и непрерывности информационного обеспечения; универ-

сальности и дифференцированного кредитного обслуживания; координации деятельности; организационных коммуникаций; заинтересованности в конечном результате; наличия формальных правил и стандартов;

- даны рекомендации по совершенствованию управления ипотечным кредитом с учетом требований законов организации, из чего сделан вывод о необходимости усложнения аппарата управления при массовом кредитовании (усложнения методов оценки кредитоспособности клиентов, усиления дифференциации условий кредитования, многообразия систем оценки залога, разнообразия субъектов ипотечной инфраструктуры и др.);

- обоснованы для применения в российской практике модели секьюритизации через ипотечные паевые инвестиционные фонды, управляющие компании которых имеют большой опыт работы на российском рынке ценных бумаг, и пенсионные фонды, обладающие значительными долгосрочными ресурсами;

- разработан комплекс рекомендаций, уточняющий известные и предлагающий новые меры по совершенствованию банковского ипотечного кредитования в России, включая: использование ипотечного брокера-аутсера для продвижения ипотечных продуктов и первичного андеррайтинга заемщика; формирование и представление в Центральный каталог кредитных историй Банка России информации о кредитной истории юридического лица, необходимой для выдачи производственных и земельных ипотечных кредитов; повышение качества оценки предметов залога при различных видах ипотек; усиление действенности механизма взыскания кредитов в досудебном порядке на условиях аутсорсинга через коллекторство; установление льгот по налогу на прибыль для банков, активизирующих земельно-ипотечное кредитование; разработка Агентством жилищного ипотечного кредитования (АИЖК) стандартов для регулирования ипотеки в разных ситуациях, в том числе в условиях кризиса и применительно к разным стадиям жизненного цикла кредитной организации; установление ЦБ РФ особых норм регулирования по банкам, активно занимающимся ипотечным кредитованием, в том числе норм отчислений в фонд обязательного резервирования;

- даны предложения по совершенствованию процедур и инфраструктуры земельного ипотечного кредитования, предусматривающие: введение комплексной оценки земли, объединяющей имущественный, доходный, затратный и сравнительный методы оценки, организацию рынка ипотечных закладных на землю и его встраивание в более сложный рынок ценных бумаг; создание структур, необходимых для рефинансирования банковских земельных ипотечных кредитов, в том числе Федерального земельно-ипотечного агентства; формирование института брокеров, специализирующихся на земельной ипотеке, и др.

**Теоретическая и практическая значимость работы.** Выполненное диссертационное исследование содержит решение важной для банков задачи разработки основ формирования и функционирования системы банковского ипотечного кредитования, аппарата управления им. Основные идеи диссертации, ее

выводы и рекомендации формулируются с учетом возможностей их практической реализации.

Выдвигаемые в диссертации теоретические положения о сущности ипотечного кредита, об аппарате управления им, о содержании системы ипотечного кредитования, о соотношении схем, моделей и механизма реализации моделей ипотечного кредитования могут использоваться научными и практическими работниками при разработке политики ипотечного кредитования в банке и для управления отдельными его составляющими, а также в преподавании специальных дисциплин по банковскому делу.

Практическую значимость для банков России имеют конкретные рекомендации по управлению ипотечным кредитованием и комплекс предложений по совершенствованию системы ипотечного кредитования.

**Апробация работы.** Основные положения и результаты диссертационного исследования докладывались и обсуждались на конференции по итогам научно-исследовательской работы в Саратовском государственном социально-экономическом университете в 2007 и 2008 гг.

По теме диссертации опубликовано 6 научных работ общим объемом 2,3 п.л. В изданиях, рекомендованном ВАК, опубликована 1 работа.

Полученные по исследованной проблематике результаты используются в качестве учебно-методического материала кафедрой денег и кредита Саратовского государственного социально-экономического университета. Отдельные практические аспекты работы нашли применение в деятельности коммерческих банков Саратова и Саратовской области, что подтверждено соответствующими справками.

**Объем и структура работы.** Объем диссертации составляет 164 страницы. Работа состоит из трех глав, введения и заключения. Список использованной литературы содержит 208 источников. В работе 24 рисунка, 12 таблиц.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

*Первая глава* диссертационного исследования "Теоретические основы ипотечного кредитования" посвящена, в основном, раскрытию теоретических основ банковского ипотечного кредита, поскольку в литературных источниках не дается характеристика этой дефиниции с учетом особенностей функционирования в рыночных условиях, усложнения банковских продуктов и внедрения новых финансовых технологий.

Применяя комплексный подход, автор в диссертационном исследовании дает многоаспектную характеристику банковского ипотечного кредита:

- 1) как особой разновидности кредита, являющегося экономической категорией, и предоставляемого на приобретение недвижимости под залог имеющийся в наличии у заемщика (стороны поддержки) или появляющейся в результате кредитования недвижимости;

- 2) как разновидности банковской финансовой услуги по предоставлению на условиях залога недвижимости сложного кредитного продукта, удовлетворяющего потребность клиента в приобретении недвижимости (кредит первого

уровня), совмещенного с производными от него формами во вторичных сделках на рынке ценных бумаг (кредит второго уровня), обеспечивающими достижение интересов инвесторов и банков, чьи ипотечные активы секьюритизированы.

Вторая характеристика более полно и широко раскрывает содержание ипотечного кредита, каким он наполняется в рыночных условиях, когда появилась возможность на любом этапе сделки купить-продать ссудную задолженность или выпустить под нее переходные ценные бумаги, что известно как метод секьюритизации. Второе определение кредита отвечает потребностям практики, которая вызвала к жизни новые финансовые технологии и привела к появлению двух схем ипотечного кредитования: одноуровневой, где функционирует кредит первого толка, и двухуровневой, когда на втором уровне появляются производные от кредита первого уровня формы, функционирующие на рынке ценных бумаг. Причем вторая схема за рубежом нашла широкое применение.

Расширенное толкование банковского ипотечного кредита требует по-иному интерпретировать его функции. Так, перераспределительная функция предполагает перераспределение средств не только в рамках традиционного ипотечного кредита, но и поступающих с рынка ценных бумаг при секьюритизации банковских ипотечных кредитов. По мнению автора, у ипотечного кредита в современных условиях появилась дополнительная функция - формирование долгосрочных ресурсов через процесс секьюритизации.

Хотя в теоретическом плане роль банковского ипотечного кредита как источника развития экономики и решения социальных проблем осталось неизменной, интенсивность его воздействия при новой схеме ипотечного кредитования изменилась. Поскольку недвижимость стала вовлекаться в хозяйственный оборот не только через механизм кредита и механизм залога, а также через механизм вторичного рынка ценных бумаг, воздействие кредита мультиплицируется. Но мультиплицированное воздействие может быть как позитивным, так и негативным. В частности, второй тип воздействия проявился в современных условиях, при злоупотреблении приемами секьюритизации, что явилось одной из причин современного ипотечного кризиса в США. Следовательно, для получения позитивного эффекта от ипотечного кредита необходимо соблюдать оптимальное соотношение между двумя уровнями кредитной сделки. А мультипликативность и двойственный характер роли ипотечного кредита в социально - экономическом развитии следует принимать во внимание при разработке кредитной политики на макроуровне.

Автор диссертационного исследования раскрывает природу ипотечного кредита с позиций двух критериев: 1) отнесения его к ссуде денег или ссуде капитала; 2) выяснения его производительного или потребительского характера.

Интерпретация первого критерия дана Марксом, который ссудой капитала считал ссуду, обеспечивающую расширение производства, а ссудой денег - использование ссуды для платежей по старым долгам. Энгельс в качестве критерия для такого разграничения рассматривал залог: если используется залог в виде имеющегося имущества, то здесь нет дополнительного капитала, а, следовательно, это ссуда - денег, если же не дается залог - то это ссуда капитала.

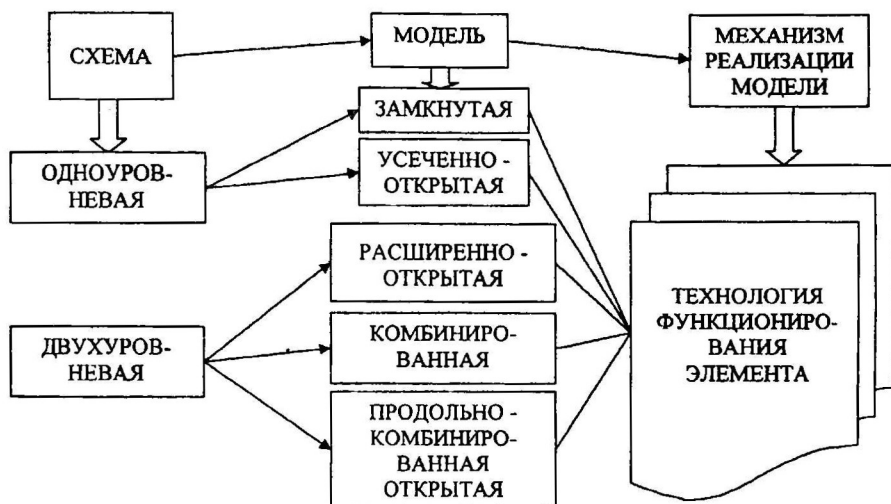
Для банка ссужаемые деньги всегда являются капиталом, так как возвращаются с приростом. А с позиций клиента ипотечный кредит под залог имеющейся недвижимости есть ссуда денег, а под залог будущей недвижимости - ссуда капитала. Второй тип залога при жилищной ипотеке становится сейчас преобладающим.

Производительный характер производственного и земельного ипотечного кредитов проявляется непосредственно, так как приобретаемая с его помощью недвижимость является средством производства и обеспечивает расширение производства. Но и жилищный ипотечный кредит связан с вложением в основные фонды, по которым начисляется амортизация. При выдаче кредита на приобретение второго жилья, который часто берут заемщики с целью перепродажи жилья или сдачи его в аренду, кредит для заемщика является капиталом и имеет производительный характер. Производительный характер имеет и кредит, выданный домостроительному комбинату на строительство дома с целью продажи квартир в нем. Кроме того, следует учитывать что, жилищный кредит оказывает мультипликативное воздействие на строительство и другие отрасли, в чем проявляется его производительная направленность.

Преимущественно производительный характер всех видов ипотечного кредита и преобладающее его использование как ссуды капитала позволяет выделить его в особую группу, исключив ипотечный кредит из состава потребительского кредитования, в противоположность тому, как это сейчас принято в России.

Объектом изучения в диссертации стала система ипотечного кредитования. Анализ существующих взглядов на ее понимание показал, что нередко игнорируется институциональный подход и акцент делается на функциональные характеристики. Одни авторы при функциональной характеристике во внимание принимают только традиционный кредит, без учета новых финансовых технологий и рыночных условий. Другие все переводят в рыночное русло и понимают под системой ипотечного кредитования только отношения по поводу формирования соответствующих рынков. По мнению автора диссертационного исследования, необходим комплексный подход, объединяющий институциональный и функциональный подход, а так же учет особенностей ипотечного кредитования в условиях рынка и появление новых финансовых технологий. С учетом этих требований, система ипотечного кредитования представляет собой совокупность институтов ипотечного кредитования и отношений, возникающих при функционировании традиционного ипотечного кредитования и производных от него форм, реализуемых во вторичных сделках на рынке ценных бумаг. Таким образом, понимание банковского ипотечного кредитования в разрезе двухуровневой кредитной сделки позволило по-новому охарактеризовать систему ипотечного кредитования - как систему скоординированных действий на первом и втором уровнях кредитования, с соответствующими им рынками - рынком ипотечного кредитования и рынком ценных бумаг, с выделением в системе по сравнению с традиционными, дополнительных элементов, в частности

схем (одноуровневой и двухуровневой), конкретизирующих эти схемы моделей и механизмов реализации моделей (рис. 1.).



**Рис. 1. Соотношение схем, моделей и механизмов реализации моделей ипотечного кредитования**

В диссертации охарактеризованы некоторые элементы системы ипотечного кредитования, в том числе субъекты как элемент этой системы. Они выделены в три группы - основные, второстепенные, косвенные (инфраструктурные). Принимая во внимание современный финансовый кризис и нарушения ликвидности в банковской системе, ипотечным кредитованием, по мнению автора, должны заниматься сейчас преимущественно универсальные банки, у которых больше возможностей для использования диверсификации как средства сокращения рисков. Однако для эффективной организации кредитования нужно расширить субъектный состав системы ипотечного кредитования.

По мнению автора, необходимо увеличить количество узкоспециализированных и нетрадиционных для современного развития ипотеки в России институтов. А именно, нужны сокредиторы, институты ипотечного брокера-аутсерсера, коллекторские агентства как стратегические партнеры банка. Со-кредитор - необходимое звено крупной ипотечной сделки при производственной и земельной ипотеке, когда величина сделки требует участия нескольких банков (банка и государства в рамках частно-государственного партнерства). Участие сокредитора в ипотечном кредитовании фиксируется долевой ценной бумагой, которая может продаваться как самим кредитором на первичном рынке, так и Агентством по ипотечному кредитованию на вторичном рынке ценных бумаг.

В диссертации подробно рассмотрены модели ипотечного кредитования как элемент исследуемой системы. Автор видит преимущества комбинированной



модели, использующей достоинства применяемых в практике моделей (замкнутой, усеченно-открытой, расширенно-открытой). Им проведена классификация применяемых в практике моделей ипотечного кредитования, сгруппированных по сфере применения, размеру, степени открытости, самостоятельности, комплексности, уровням кредитования, типу используемых инструментов. Сделан сравнительный анализ их достоинств и недостатков, оценена приемлемость для различных видов ипотек и возможность использования в условиях кризиса.

Отмечен такой недостаток моделей двухуровневой схемы, как зависимость от влияния внешних факторов, что не позволяет использовать их безгранично в условиях кризиса. По мнению автора, комбинированная модель ипотечного кредитования имеет больше перспектив к "бескризисному" функционированию. Во-первых, данная модель в поисках недорогих ресурсов может идти от сберегательных счетов до инвестора на рынке ценных бумаг. Во-вторых, ее гибкость позволяет адекватно реагировать на колебания экономики. В-третьих, механизм этой модели может быть универсален и применен как к жилищному, так и к производственному, а также к земельному ипотечному кредитованию.

**Вторая глава** диссертации "Механизм управления банковским ипотечным кредитованием" раскрывает механизм управления банковским ипотечным кредитованием. Акцент сделан на выявление основных закономерностей и принципов, которыми следует руководствоваться банкам при организации ипотечного кредитования. Обоснована целесообразность активного использования в условиях мирового финансового кризиса закона необходимого разнообразия, который требует усложнения управляющей системы вслед за усложнением управляемой системы, ибо нарушение этого закона приводит к кризисным явлениям.

По мнению автора, одной из причин разразившегося в США ипотечного кризиса можно считать несоблюдение данного закона. Кризис был спровоцирован невозвратом ипотечных жилищных кредитов при массовости такого кредитования, который стал большой системой, к тому же сложной, так как применялся метод секьюритизации. Такой сложной системе должен был соответствовать усложняющийся регулятор. А вместо этого шло его упрощение: оценка кредитоспособности заемщиков осуществлялась упрощенно - скоринговым методом, устанавливались низкие процентные ставки за кредит; снижался размер первоначальных взносов заемщика при его долевом участии в приобретении жилья; размер кредита превышал рыночную стоимость жилья и т.д.

Учитывая данный негативный опыт, российским банкам, у которых в условиях кризиса сохранилась практика жилищного кредитования, следует усложнять инструментарий управления им (дифференцировать условия кредитования, диверсифицировать виды ипотечного кредита и его модели, использовать многообразные методы оценки залога, привлекать к кредитованию разнообразные субъекты инфраструктуры). Для снижения кредитного риска кредитоспособность физических лиц нужно оценивать одновременно по разным методикам и принимать в расчет наихудший результат, руководствуясь законом наименьшего, принципом "слабого" звена. В частности, можно использовать опыт ЗАО "ВТБ - 24", который делит заемщиков на четыре категории по степени надежно-



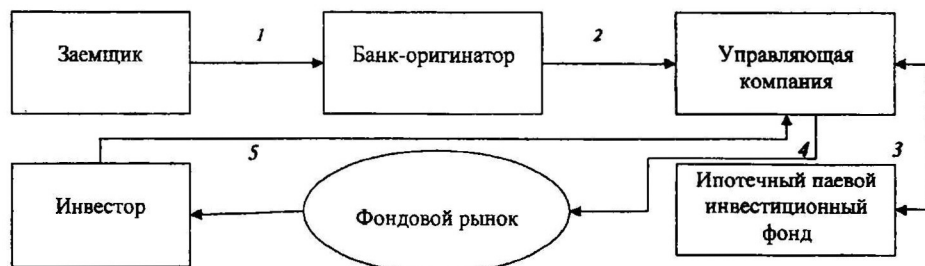
сти и в зависимости от этого применяет разные методики оценки кредитоспособности, предъявляя более высокие требования к менее надежным клиентам.

Для организации эффективного управления ипотечным кредитованием предлагается, наряду с известными принципами кредитования, использовать принципы организации и функционирования систем (целенаправленности, целостности, незавершенности, совершенствования, координации деятельности), общие принципы управления (единство для всех участников информации и непрерывность информационного обеспечения; заинтересованность в конечном результате; обеспеченность стандартами). В диссертации дается обоснование этих принципов.

В диссертационной работе охарактеризованы инструменты управления ипотечным кредитом (нормативы, оценка кредитоспособности, резерв на возможные потери по ссудам, лимит риска и др.).

В качестве одного из альтернативных ресурсов для ипотечного кредитования в работе рассмотрен выпуск переходных ценных бумаг на основе секьюритизированных ипотечных активов. Но секьюритизация, по мнению автора, должна осуществляться в оптимальных пределах, не выходя за рамки разумных объемов кредитования. На основе оценки различных моделей секьюритизации ипотечных активов автор пришел к выводу о предпочтительности использования в российских условиях моделей секьюритизации через ипотечные паевые инвестиционные фонды (ИПИФ) и пенсионные фонды (ПФ), как наиболее соответствующие начальному этапу развития системы ипотечного кредитования в России.

Российская схема модели секьюритизации ипотечных закладных листов через Управляющую компанию ипотечного паевого инвестиционного фонда (ИПИФ) представлена на рис. 2.



1. Заемщик обращается в банк-оригинатор за ипотечным кредитом.
2. Банк-оригинатор выдает ипотечный кредит, оформляет закладные листы и направляет их в управляющую компанию, без передачи права требования по этим закладным листам.
3. Управляющая компания формирует ипотечный паевой инвестиционный фонд, инструментами инвестирования которого являются ценные бумаги, обеспеченные ипотекой.
4. Управляющая компания продает паи ипотечного паевого инвестиционного фонда на фондовом рынке инвесторам.
5. Инвестор обращается в управляющую компанию за покупкой ценных бумаг лично, без посредников.

**Рис. 2. Модель секьюритизации через ипотечный паевой инвестиционный фонд**

Такую модель секьюритизации активов можно считать наименее рискованной, так как деятельность управляющей компании законодательно отрегулирована, а риск потери кредитоспособности заемщика и риск досрочного погашения можно минимизировать еще на этапе выдачи кредита. Для этого необходимо: во-первых, организовать жесткий отбор заемщиков с позиций кредитоспособности; во-вторых, обеспечить предварительную договоренность банка-оригинатора с управляющей компанией о замене досрочно погашенных и дефолтных залладных аналогичными залладными с той же доходностью.

Модель взаимодействия участников секьюритизации с помощью пенсионного фонда приведен на рис. 3.



1. Потенциальный заемщик обращается в банк-оригинатор за получением ипотечного кредита.
2. Банк-оригинатор выдает ипотечный кредит, выпуская при этом ипотечные ценные бумаги, рейтинг которых оценивает рейтинговое агентство.
3. Ценные бумаги с установленной рейтинговой оценкой поступают на учет и хранение специализированному депозитарию.
4. Пенсионный фонд инвестирует денежные средства в ипотечные ценные бумаги.

**Рис.3. Модель секьюритизации через пенсионный фонд**

Данная модель секьюритизации представляет интерес с точки зрения привлечения относительно недорогих ресурсов пенсионных фондов, их долгосрочного характера и минимальных рисков.

*В третьей главе* диссертации "Совершенствование системы банковского ипотечного кредитования" оценено современное состояние системы банковского ипотечного кредитования в России и разработаны отдельные пути ее развития.

Оценка качества системы ипотечного кредитования осуществлялась с позиций соблюдения сформулированных в автореферате принципов организации и функционирования систем, а также дополнительных критериев: оценки сложности системы и связей её с внешней средой, оценки совершенства методологии целеполагания и условий нормального функционирования системы. В результате был сделан вывод о несовершенстве действующей ныне в России системы банковского ипотечного кредитования.

В частности, отмечено, что нарушен принцип надежности в связи с несинхронным усложнением управляющей системы (инструментов управления) вслед за усложнением управляемой системы - интенсивным развитием жилищной ипотеки в 2006 году. Не обеспечена целостность системы, так как отдельно функционируют производственная, земельная и жилищная ипотека, что не обеспечивает синхронное развитие разных видов ипотек. В теоретическом плане следует отметить взаимосвязь всех ипотек. В качестве предмета ипотеки вы-

стует земля вместе с недвижимостью. Поэтому имеется связь производственной ипотеки с земельной и земельной ипотеки с жилищной. Это может служить основанием для обоснования необходимости формирования единой системы банковского ипотечного кредитования, объединяющей все типы ипотек и функционирующей на базе единых принципов, характерных для систем, но с учетом специфики каждой из ипотек.

Построение банковской системы ипотечного кредитования не завершено по субъектному составу. Практика вызывает необходимость функционирования новых институтов, в том числе институтов рефинансирования и секьюритизации, ипотечных агентств и брокеров, выполняющих контрольно - посреднические функции.

Имеются нарушения принципа совместимости, в том числе отмечается противоречивость целей развития разных моделей ипотек, неслаженность действий банков и инфраструктурных организаций.

Оценка уровня стандартизации показала, что стандарты АИЖК и банковские стандарты управления ипотечным кредитом не учитывают разнообразия ситуаций, особенности управления на разных стадиях жизненного цикла организации. Поэтому банки оказываются не в состоянии управлять ипотечным кредитом в условиях кризиса. В связи с этим представляется необходимым предложить АИЖК разработать стандарты жилищного кредитования, дифференцированные в зависимости от деловой активности в стране и применительно к разным стадиям жизненного цикла кредитной организации.

С целью стимулирующего воздействия на развитие ипотеки в целом или отдельных его видов Банк России мог бы установить особые нормы регулирования по банкам, занимающимся ипотечным кредитованием, так как, имеющих для регулирования деятельности таких банков норм недостаточно. Есть только особые нормативы по банкам, выпускающим ипотечные облигации. Но этот инструментарий используется очень редко. Банк России также мог бы воспользоваться своим правом, предусмотренным законом "О Центральном банке РФ (Банке России)," дифференцировать нормы отчисления в фонд обязательного резервирования по разным банкам. Учитывая, что ипотека расценивается как важное направление инновационной экономики, можно было бы снизить нормы обязательного резервирования по банкам, активно занимающимся ипотечным кредитованием, но эти меры можно реализовывать только после выхода банков из кризиса.

В связи с выявленными выше недостатками сейчас нужно взять на вооружение принцип совершенствования, который касается разных направлений и аспектов ипотечного кредитования. Это относится и к стимулированию. В условиях современного кризиса следует усилить государственное стимулирование развития ипотеки с помощью финансовой поддержки. Она должна быть, как минимум, двухъярусной. На первом ярусе ресурсы бюджета и суверенных фондов, в том числе фонда национального благосостояния, следует направлять для подкрепления ресурсов госкорпорации - Банка развития. На втором ярусе через Банк развития средства целесообразно направлять тем банкам, избранным на-

правлением которых является реализация ипотечных программ. Для стимулирования развития ипотеки, главным образом, земельной, можно было бы таким банкам снизить налог с прибыли.

С целью дальнейшего совершенствования системы банковского ипотечного кредитования следует решить дополнительно следующие проблемы.

*Первая проблема.* Затратность для банка некоторых операций по ипотечно-му кредитованию. По мнению автора, эффективность ипотечного кредитования может быть повышена за счет передачи на условиях аутсорсинга ряда затратных операций сторонним организациям.

В частности, первичный андеррайтинг заемщика можно поручить ипотечным брокерам. Получив результаты первичной оценки кредитоспособности заемщика со всеми прилагающимися к ипотечной сделке документами, банк только организует их проверку. В этом случае сокращаются сроки принятия решения о кредитовании, снижаются затраты банка, так как не нужно формировать и содержать крупную по численности службу по оценке кредитоспособности заемщика.

На аутсорсинговую основу можно перевести и взимание проблемных долгов, используя для этого услуги коллекторских агентств. Это особенно важно в условиях кризиса, когда наблюдается рост просроченной задолженности по ипотечным кредитам. Но и в других условиях банкам целесообразно привлекать к работе с проблемными кредитами коллекторские агентства по следующим причинам:

- высокие процентные ставки по ипотечным кредитам не только снижают спрос на кредит, но в экстремальной ситуации вызывают рост невозврата ссуд. Так случилось в США: поскольку сначала уплачивают проценты, а потом - основной долг, то при возникшем ипотечном кризисе заемщики оказались не в состоянии возратить именно основной долг;

- суммы и сроки ипотечного кредита велики, а, следовательно, велики и размеры ставших проблемными ссуд. Для банков слишком затратно по времени и усилиям "бороться" с проблемными кредитами. К тому же, это отвлекает внимание от работы с обычными кредитами, повышая кредитный риск по ним;

- имеются сложности с реализацией недвижимого имущества с целью возвращения долга. Эта процедура длительная по времени. Такую работу может выполнять коллекторское агентство. Это менее затратно для банков, так как они платят коллекторскому агентству только в случае получения полезного результата.

*Вторая проблема.* Недостаточность информации о кредитной истории заемщиков - физических и юридических лиц. Не вся информация подобного рода поступает в региональные кредитные бюро. В Центральном каталоге кредитных историй (ЦККИ) Банка России сейчас накоплены титульные части кредитных историй, в сущности, только по физическим лицам, и то не по всем заемщикам. Но у банков при развитии производственного и земельного ипотечного кредитования возникает потребность в информации о конкретной истории юридических лиц. Представляется целесообразным применять единый подход к форми-

рованию каталога кредитных историй по физическим и юридическим лицам. Этот процесс следует ускорить, особенно в условиях современного финансового кризиса, который требует тщательного отбора клиентов для кредитования с позиций их надежности.

*Третья проблема.* Затруднения с оценкой предмета залога недвижимости. Реальная оценка залога важна для банков как для правильного определения размера кредита, так и для выявления объема обеспечения, создания резерва на возможные потери по ипотечным ссудам.

Российские стандарты оценки определяют, что оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке (на выбор)<sup>2</sup>. С целью повышения достоверности информации, используемой банком при андеррайтинге заемщика, автором видится необходимым обязательное применение сразу всех или хотя бы не менее двух методов оценки залога, переходящего в ипотеку, и отражения этого в отчете независимого оценщика. Одновременное применение нескольких подходов при оценке залога, во-первых, позволит более точно определить реальную рыночную стоимость объекта, во-вторых, повысит самостоятельность банка в принятии решения о кредитовании на основе выбранной им оценки.

Но для применения на практике нескольких подходов к оценке недвижимости потребуются внесение поправок в Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", касающихся как увеличения числа методик, используемых при оценке недвижимости, так и отражения результатов их применения в акте об оценке.

*Четвертая проблема* связана с неразвитостью земельного ипотечного кредита, несинхронностью его развития с жилищной ипотекой. Для решения этой проблемы нужно:

- создать законодательную базу по земельной ипотеке;
- адаптировать позитивный опыт по жилищной ипотеке к земельной ипотеке, а именно сформировать Федеральное земельное ипотечное агентство, подобно Агентству по ипотечному жилищному кредитованию, которое в разумных пределах будет рефинансировать банки на основе выпуска ипотечных ценных бумаг, обеспеченных закладными листами на землю;
- на крупные страховые компании возложить функции страхования сельхозпроизводителей - заемщиков земельных ипотечных кредитов;
- использовать институт ипотечных брокеров, которые специализировались бы на поиске подходящих для клиента земельных ипотечных программ;
- организовать рынок ипотечных закладных на землю и построить его в более сложный рынок ценных бумаг;
- усовершенствовать оценку земли.

Автор является сторонником комплексной оценки земли, основанной на ис-

---

<sup>2</sup> См.: Об утверждении стандартов оценки: Постановление Правительства РФ от 6 июля 2001 г. №519 (с изменениями от 30 декабря 2007 г.).

пользовании комплекса методов оценки (имущественного, доходного, затратного и сравнительного). Имущественный метод позволяет установить, является заемщик собственником или арендатором земли; доходный оценивает степень доходности земли, передаваемой в залог. Затратный показывает требуемый объем капитальных вложений для приведения земель в оптимальное для использования состояние. А сравнительный метод позволяет сравнивать рыночную стоимость разных земельных участков, но его распространение возможно только при соответствующем уровне развития земельного рынка.

Автор полагает, что реализация изложенных в работе рекомендаций и предложений позволит повысить результативность функционирования системы банковского ипотечного кредитования.

## **СПИСОК РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ**

### **Статьи в журналах и изданиях, рекомендуемых ВАК:**

1. *Алексеев Р.Н.* Пути совершенствования банковского ипотечного жилищного кредитования // Вестник СГСЭУ. 2008. №2, 0,5 п.л.

### **Статьи и тезисы докладов в других изданиях:**

2. *Алексеев Р.Н.* Пути решения проблем становления ипотечного земельного кредитования в России // Финансы, денежное обращение и кредит. Альманах. Вып.2. - Саратов, 2007. 0,3 п.л.

3. *Алексеев Р.Н.* Секьюритизация как средство привлечения ресурсов и управления рисками при жилищном ипотечном кредитовании // Перспективы инновационного развития региональной и отраслевой экономики, Межвуз. сб. науч. тр. / Под ред. д-ра экон. наук, проф. А.В. Бабкина: - СПб., 2007. 0,5 п.л.

4. *Алексеев Р.Н.* О механизме управления ипотечным кредитованием // Экономика и финансы. 2008. №3. - 0,7 п.л.

5. *Алексеев Р.Н.* Современные модели жилищного ипотечного кредитования // Развитие финансовой системы страны. - Ижевск, 2008. - 0,2 п.л.

6. *Алексеев Р.Н.* Специфика элементов управления банковским ипотечным кредитованием. // Наука 21 век. 2008. №1. - 0,1 п.л.

Автореферат

Подписано в печать 26.11.08  
Бумага типогр. №1  
Печать офсетная  
Заказ 434

Формат 60x84  $\frac{1}{16}$   
Гарнитура "Times"  
Уч.-изд. л. 1,0  
Тираж 100 экз.

Издательский центр Саратовского  
государственного социально-экономического университета.  
410003, Саратов, Радищева, 89.

